

Planbeskrivning

Detaljplan för Riddersvik, del av fastigheten Hässelby villastad 36:1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2013-11692

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder, ett vård- och omsorgsboende samt en förskola vid platsen för den före detta trädskolan i Riddersvik. Syftet är vidare att utveckla området utifrån den vision om en samtida trädgårdsstad som formulerades i samband med markanvisningstävlingen för området. Visionen konkretiseras genom gröna gårdar, odlingsmöjligheter, hus längs gatan, en variation av hustyper, platsbildningar samt tillskapande av förgårdsmark. Planen syftar också till att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken.

Den föreslagna bebyggelsen innebär ca 600 bostäder, ett vård- och omsorgsboende med 58 platser, sex servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar. Den nya bebyggelsens gestaltungsidé bygger på en vision om Riddersvik som en samtida trädgårdsstad. Det innebär bl.a. att bostadshus ska ha entréer mot gata, förgårdar med planterbar mark ska finnas i söderlägen, dagvattenlösningar ska integreras i bebyggelsen och grönska och odling ska möjliggöras på bostadsgårdar. Bostadsbyggelsen är högre mot Lövstavägen i norr och blir lägre och glesare mot gårdsmiljön i söder.

Planförslaget innebär en omdragning av Lövstavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten genom området. Strukturen för den nya bebyggelsen innebär nya utfarter från Lövstavägen, nya gator och kvartersgator. Riddersviksvägen förlängs genom den nya kvartersstrukturen. Planområdet omfattas av strandskydd. I samband med planläggning upphävs strandskydd inom delar av kvartersmark.

Den del av planen som syftar till bevarande och utvecklande av kulturhistoriska värden utgörs av Riddersviks gårdsanläggning med omgivning. Stadsmuseet pekar ut miljön som särskilt värdefull med bedömningen: Riddersvik med herrgårdsbyggnader, arbetarbostäder, ekonomibyggnader för lantbruket i ett område med alléer som markerar huvudstråken, gårdsplan, trädgård, park med lusthus och den öppna åkermarken har sammantaget ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Genom att planlägga marken säkerställs att de kulturhistoriska byggnaderna och miljöerna bevaras men också att de kan utvecklas. Flera stora träd har bevarandevärde för kulturmiljön och stadsbilden och skyddas därför genom detaljplanen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	4 december 2018 – 29 januari 2019
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	april 2019
Granskning	kvartal 3 2019
Antagande (SBN)	kvartal 2 2020

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden.....	14
Hydrologiska förhållanden	14
Dagvatten	15
Befintlig bebyggelse	16
Landskapsbild/stadsbild	16
Kultuhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig service.....	21
Kommersiell service	21
Gator och trafik	21
Störningar och risker	22
Planförslag	25
Ny bebyggelse.....	26
Gestaltungsprinciper.....	30
Park och gaturum	35
Vattenområden	35
Dagvatten	36
Gator och trafik	37
Skydd av kulturmiljövärden	39
Teknisk försörjning	46
Konsekvenser	47
Behovsbedömning.....	47
Naturmiljö	47
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	48
Landskapsbild/stadsbild	48
Kultuhistoriskt värdefull miljö	49
Störningar och risker	50
Ljusförhållanden och lokalklimat	54
Barnkonsekvenser	54
Planförfarande	54
Tidplan	54
Genomförande	55
Organisatoriska frågor	55

Verkan på befintliga detaljplaner	56
Fastighetsrättsliga frågor	56
Ekonomiska frågor.....	58
Tekniska frågor	59
Utbyggnad	60
Genomförandetid	60

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Plankartan är i två delar. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och ett stadsbyggnadsprogram.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2016)
- *Insektsinventeringar* (Calluna, 2017)
- *Trädinventering* (Arbor Konsult, 2018)
- *Dagvattenutredning, förutsättningar* (Tyréns, 2016).
- *Dagvattenutredning, detaljplan* (WSP, 2018)
- *Dagvattenutredning, kvartersmark* (Ramböll, 2018)
- *Kultuhistorisk värdebeskrivning* (Topia, 2008)
- *Kultuhistorisk värdebeskrivning Riddersviks gård med omnejd* (AIX, 2015)
- *Kultuhistorisk konsekvensanalys* (AIX, 2015)
- *Solstudie* (SBK, 2018)
- *Trafikutredning* (Structor, 2018)
- *Riskbedömning* (Structor, 2018)
- *Spridningsberäkningar av hästallergen* (Cowi Allergena, 2017)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2018)
- *Beräkning av vägtrafikbuller* (Akustikbyrå, 2017)
- *PM Geoteknik* (Atkins, 2018)

Övrigt underlag

- *Illustrationsplan* (Nivå Landskapsarkitektur, 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Peter Bergqvist, Ays Alayat, Karolina Wendel och Jenny Selin. I projektgruppen har Margaretha Larsson Almqvist, Lilian Rosell, Jenny Mathiasson, Christian Karlsson och Axel Nelstrand från exploateringskontoret ingått.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder, ett vård- och omsorgsboende samt en förskola vid platsen för den före detta trädskolan i Riddersvik. Syftet är vidare att utveckla området utifrån den vision om en samtida trädgårdsstad som formulerades i samband med markanvisningstävlingen för området. Visionen konkretiseras genom gröna gårdar, odlingsmöjligheter, hus längs gatan, en variation av hustyper, platsbildningar samt tillskapande av förgårdsmark. Planen syftar också till att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken.

Planens huvuddrag

Plankartan är i två delar. Del 1 innefattar i huvudsak kulturmiljön med Riddersviks gårdsanläggning med omgivning. Del 2 innefattar i huvudsak den nya bebyggelsen på den före detta trädskolans plats.

Den föreslagna bebyggelsen innebär ca 600 bostäder, ett vård- och omsorgsboende med 58 platser, sex servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar. Den nya bebyggelsens gestaltningssidé bygger på en vision om Riddersvik som en samtida trädgårdsstad. Det innebär bl.a. att bostadshus ska ha entréer mot gata, förgårdar med planterbar mark ska finnas i söderlägen, dagvattenlösningar ska integreras i bebyggelsen och grönska och odling ska möjliggöras på bostadsgårdar. Bostadsbyggelsen är högre mot Lövestavägen i norr och blir lägre och glesare mot gårdsmiljön i söder.

Planförslaget innebär en omdragning av Lövestavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten genom området. Strukturen för den nya bebyggelsen innebär nya utfarter från Lövestavägen, nya gator och kvartersgator. Riddersviksvägen förlängs genom den nya kvartersstrukturen. Planområdet omfattas av strandskydd. I samband med planläggning upphävs strandskydd inom delar av kvartersmark.

Den del av planen som syftar till bevarande och utvecklande av kulturhistoriska värden utgörs av Riddersviks gårdsanläggning med omgivning. Stadsmuseet pekar ut miljön som särskilt värdefull med bedömningen: Riddersvik med herrgårdsbyggnader, arbetarbostäder, ekonomibyggnader för lantbruket i ett område med alléer som markerar huvudstråken, gårdsplan, trädgård, park med lusthus och den öppna åkermarken har

Till planen hör ett stadsbyggnadsprogram som bland annat behandlar stadsbilden, byggnadernas utformning och markens anordnande. Stadsbyggnadsprogrammet är utgångspunkt och vägledning vid bygglovprövning.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Hässelby villastad och innefattar bl.a. Riddersviks gård med stadens f.d. trädskola och en stor parkanläggning. Området är ca 450 000 kvm och omfattar delar av fastigheterna Hässelby villastad 36:1 och 28:1 som ägs av Stockholms stad. Dessutom ingår en del av fastigheten Skuggviolen 1 som är i privat ägo.



Orienteringskarta. Röd ring visar planområdets läge. Röd streckad linje visar gränser mot kommunerna Ekerö i väster och Järfälla i norr.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, laga kraft 23 mars 2018, beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. Vidare lyfts vikten av att enskilda projekt måste ses i ett större sammanhang så att långsiktiga mål och omfattande stadsbyggnadsinsatser inte försvåras eller omöjliggörs. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad.

Förslaget till detaljplan för Riddersvik, del av Hässelby villastad 36:1 m.fl. är förenligt med Stockholms stad översiktsplan. Planområdet ingår i utbyggnadsstrategin *stadsutvecklingsområde – komplettering*. Inom denna strategi pekas områden ut som kan kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum. Översiktsplanen lyfter att planering pågår för komplettering kring Riddersvik gård samt att platsen har goda förutsättningar att utvecklas till ett attraktivt område för rekreation och möten för hela Västerort. Kartan över de lokala utvecklingsmöjligheter pekar ut ett C inom planområdet vilket betyder att centrumfunktion ska bevaras eller utvecklas om det är möjligt.

Vision 2040

I Stockholms stads Vision 2040 (godkänd i kommunfullmäktige 19 oktober 2015), anges att det växande Stockholm är en viktig förutsättning för att staden ska kunna utvecklas och att stockholmarna ska få en bättre stad att leva i. Samtidigt ställer en växande stad stora krav på bostadsbyggande, god framkomlighet och en utbyggd samhällsservice. Omkring 1,3 miljoner personer beräknas bo i Stockholms stad år 2040.

Program

Programsamråd hölls 2014 för en ny bostadsbebyggelse på det f.d. trädskoleområdet i Riddersvik om sammanlagt ca 400 nya bostäder i småhus och flerbostadshus. Syftet med programarbetet var att utöver de nya bostäderna skydda de kulturhistoriska värden och naturvärden som Riddersviks gård med gårdsmiljö och park utgör.

Förslaget mottogs positivt av majoriteten av remissinstanserna som tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak. Ett flertal utredningar ansåg behöva genomföras, framför allt vad gäller kulturhistoriska värden, riskfrågor, dagvattenhantering, miljökvalitetsnormer samt hantering av biotopskyddade miljöer. De flesta sakägare och övriga boende önskade att området behålls obebyggt, att om det bebyggs så ska det ske enbart med småhus – inga flerbostadshus samt att trafiksituation- en på Lövstavägen förbättras, både för biltrafik och för bussar.

Med anledning av synpunkterna som framfördes under samrådet har förslaget bearbetats; avståndet mellan alléerna och ny bebyggelse ökas, den högre bebyggelsen placeras närmast Lövstavägen och området för nya bostäder avgränsas mot väster med hänsyn tagen till beräknad utbredning av buller från en planerad ny energianläggning i Lövsta.

Detaljplan

Huvuddelen av planområdet är inte tidigare planlagd. I väster omfattar planområdet delar av stadsplanerna 7084, 7081, 8011A och 6016 som där föreskriver gatumark eller parkmark. Detaljplan för område vid Lövstavägen (f.d. lokstallet), P1999-05510, ligger som en enklav inom planområdet men omfattas inte av planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Avveckling av trädskolan

Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 att verksamheten vid Riddersviks trädskola skulle upphöra. Verksamheten avslutades vid årsskiftet 2009/2010.

Nytt kraftvärmeverk i Lövsta utreds

Planområdet gränsar i nordväst till den f.d. Lövstatippen. I översiktsplanen är detta område reserverat som ”ett område för teknisk försörjning med hamnläge”.

Exploateringsnämnden godkände 2011-06-16 ett intentionsavtal med Fortum Värme (numera Stockholm Exergi) om utredning av förutsättningarna för en ny energianläggning i Lövsta. Intentionsavtalet innehåller gemensamma utgångspunkter för kommande stadsutveckling, bland annat:

- ”En framtida stadsutveckling i närområdet ska ske på ett sådant sätt att det inte äventyrar anläggningens långsiktiga existens och utvecklingsmöjligheter.”
- ”Vid planering av en eventuell ny energianläggning ska mycket stor vikt läggas vid att inte onödigtvis begränsa annan utveckling i området. Genom att använda bästa möjliga tillgängliga teknik ska behovet av skyddsavstånd p.g.a. störningar och risk minimeras.”

Exakt avgränsning av kommande skyddsavstånd från den nya energianläggningen kommer att prövas i detaljplanearbetet för anläggningen. Samråd om detaljplanen beräknas genomföras under 2019.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har anvisat mark inom planområdet till Besqab (2014-08-28), hauschild + siegel architecture AB, Ikano Bostad AB, Wallfast AB, Svenska Hem i Bromma AB, Innovation Properties Sverige AB med Väst kuststugan AB och Vivere Fastigheter AB (2016-10-20). Exploateringskontoret avser att markanvisa för förskola till SISAB.

Strandskydd

Från strandlinjen gäller strandskydd 100 meter in på land och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddets utbredning visas i plankartan.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken där den tidigare jordbruksmarken legat är mycket flack, för att övergå i påtagligt kuperad terräng västerut mot Mälaren. Området för den engelska parken har både höjder och dalar och längs hela planområdet sluttar marken påtagligt ner mot vattnet.

Den tidigare jordbruksmarken är idag trädbevuxen och genom går den ett öppet dike som leder dagvatten till Mälaren. Den engelska parken har karaktär av landskapspark med bestånd av gammal tall, grov ek, parklind och lärk. De hårdgjorda ytorna är få. Grusplaner som används som parkeringsplatser.

Naturvärden

Planområdet ingår i den regionala grönstrukturen och är del av Görvälnkilen. Området har till stora delar mycket höga naturvärden. Platsen där trädskolan funnits har begränsade naturvärden i sig, men fyller en viktig funktion för spridning. Habitatnätverk för eklevande arter (bild 1) och groddjur (bild 2) sträcker sig genom området och det finns ett flertal skyddsvärda arter noterade i Artarken (bild 3).



Bild 1 över habitatnätverk för eklevande arter. Röd ring markerar planområdet.



Bild 2 över habitatnätverk groddjur. Röd ring markerar planområdet.

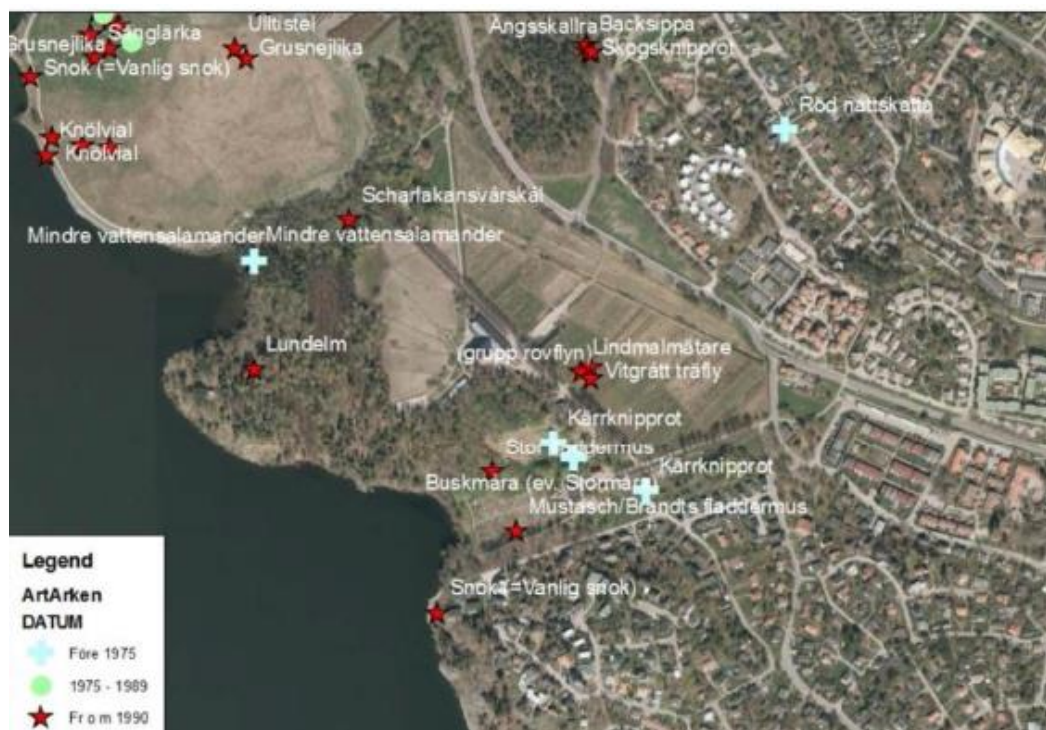


Bild 3 över skyddsvärda arter ur Artarken.

Rekreation och friluftsliv

Riddersviks gård är ett populärt besöksmål. Parkområdet med strandpromenad och badplats är viktigt för närboendes rekreation och används också som festplats vid exempelvis midsommarfirande. En fältrittklubb disponerar stall och hagar. Ridvägar finns i områdets norra del. Norr om planområdet finns Kyrkhamn som utreds för naturreservat.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består till stor del av postglacial och glacial lera. Områdets höjdpunkt i norr består av morän och berg. I södra delen av finns en liten del urberg med tunt, osammanhängande ytlager av morän.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger i Mälarens direkta närhet, men så pass högt upp att det inte kan påverkas av extrema nivåer i sjön. Eftersom kommunala avloppssystem dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid, medför stora och intensiva regn en översvämningsrisk i tätorter. Vid extremregn med befintlig bebyggelse ansamlas vattenvolym vid korsningen mellan Blomsterkungsvägen och Lövstavägen och där diket passerar under Riddersviks gårdsväg.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilka särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Enligt VISS oktober 2018 har Mälaren-Görväln god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Utöver de mindre stränga kraven för kvicksilver och bromerad difenyleter finns även en tidsfrist till 2027 att uppnå god status för en rad prioriterade ämnen då det anses omöjligt att klara kraven tidigare.



Avrinningsområde i gult och planerad ny bebyggelse inom streckad linje.

Dagvatten

Genom det f.d. trädskoleområdet går ett öppet dike, som tar emot dagvatten från norra Hässelby villastad. Vattnet rinner ut från området genom en trumma under Riddersviks gårdsväg och vidare genom ett skogsområde till Mälaren.



Flygfoto från söder över planområdet med omgivning. I norr syns Lövsta och Kyrkhamn, i öster Lövstavägen och i mitten den före detta trädskolans inhägnade område. Riddersviks gård med engelska parken i väster. Hässelby villastads bostadsbebyggelse omger området i öster och söder.

Befintlig bebyggelse

Området är som helhet glesbebyggt och den bebyggelse som finns är i huvudsak uppförd mellan 1700-talets andra hälft och tiden runt sekelskiftet 1900. Inom planområdet finns Riddersvik gård med stall och gårdsbyggnader. I den engelska parken finns en paviljong. Norr om planområdet finns f.d. lantarbetarbostäder som tillhört gårdsmiljön och än idag används som bostäder. I planområdets östra del finns en f.d. livsmedelsbutik från förra sekelskiftet. Den används idag för handel av bland annat blommor. Ett lokstall för tidigare tågtrafik till Lövsta ligger i områdets östra del. Det används för verkstadsändamål och ingår inte i planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

I norr ansluter naturområden vid Lövsta backar, Görvälns naturreservat och Kyrkhamn. Den tidigare soptippen vid Lövsta har täckts över och omvandlats till ett gräsbevuxet område med stiliserad topografi. I söder kopplar en strandpromenad längs med Lövstafjärden till planområdet.

Planområdet är mycket flackt där den tidigare jordbruksmarken legat, för att övergå i påtagligt kuperad terräng västerut mot Mälaren. Området för den engelska parken har både höjder och dalar och längs hela fastigheten sluttar marken påtagligt ner mot vattnet. Villastadens områden på norra sidan om Lövstavägen tillika söder om herrgårdens trädgård är kuperad och Riddersviks gård är bebyggd med en mycket låg bebyggelse, glest placerad längs alléerna. Den tre våningar höga huvudbyggnaden och den stora ladugården utgör de största volymerna. Den låga exploateringsgraden ger en lantlig prägel och de höga alléerna dominerar över bebyggelsen. Utöver alléträden finns flera stora träd med bevarandevärde för stadsbilden.



Riddersviks gård från sydväst. T.v. tidigare köksträdgård som idag används som odlingslotter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Nuvarande huvudbyggnad samt de två friliggande flyglarna uppfördes på 1760-talet. Slutet av 1700-talet och början av 1800-talet tycks varit gårdens uppbyggnadstid då flera byggnader uppfördes, engelska parken och trädgårdar anlades och gårdens alléer planterades. Vid senare delen av 1800-talet omnämns även bl.a. kvarn, mjölnarstuga och arbetarbostäder. 1885 inköpte Stockholms stad marker från Riddersvik och angränsande Lövsta och de förvaltas idag av fastighetskontoret. Riddersviks gård har idag hyresgäst som bedriver hotell- och konferensverksamhet på gården.

Riddersvik är en av få gårdar i Stockholm som fortfarande är en komplett gårdsanläggning med bebyggelse, gårdsplan, alléer, trädgård, park och odlingsmark från i huvudsak sent 1700- och tidigt 1800-tal. Gårdens karaktärsdrag är i huvudsak bevarade. Även sett till det privatägda beståndet av 1700-talsherrgårdar är Riddersvik en ovanligt välbevarad helhetsmiljö. Flertalet gårdar har styckats och ny bebyggelse har tillkommit inom de tidigare ägorna. Det kommunala ägandet har varit en viktig faktor till sammanhållandet av Riddersvik.



Foto från 1973 som visar gården med tillhörande flyglar.

Riddersvik visar på hur 1700-talets förmögna medborgare byggde representativa sommarvisten utanför städerna. De idag till stor del obebyggda markerna möjliggör en samtida upplevelse av gården i dess historiska sammanhang, förstärkt av långa siktlinjer och avsaknad av nyare bebyggelse.

Den tidigare livsmedelsbutiken och lokstallet vittnar om den tidiga villastadens lok centrum som en gång fanns längs Lövstavägen, samt om järnvägens tidigare sträckning genom området. Byggnaderna är tillsammans med det närliggande Folkets hus värdefulla som historiska spår efter den tidigare samhällskärnan. Därför ges butiksbyggnaden skydd i detaljplanen. Lokstallet och Folkets hus omfattas redan av andra detaljplaner.

F.d. trädskolan

Innan Riddersviks storhetstid var denna mark troligen naturmark med inslag av bete och odling till det tidigare torpet Flottvik. Vid mitten av 1800-talet hade marken införlivats till Riddersviks ägor och jordbruk bedrevs. Kartor från 1843 respektive 1891 betecknar området som åker och bäcken har dikats ut på 1891 års karta. Efter stadens övertagande av Riddersvik 1885 fortsatte arrendatorer att bedriva jordbruk. 1979 lät staden flytta sin trädskola till Riddersvik och förlade skolan på den tidigare jordbruksmarken. Riddersviks trädskola varade i drygt trettio år, den avvecklades 2008.

Kulturhistorisk klassificering

Riddersviks gårdsanläggning med omgivning är utpekad av stadsmuseet som en särskild värdefull kulturhistorisk miljö. Helhetsbedömningen lyder: Riddersvik med herrgårdsbyggnader, arbetarbostäder, ekonomibyggnader för lantbruket i ett område med alléer som markerar huvudstråken, gårdsplan, trädgård, park med lusthus och den öppna åkermarken har sammantaget ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde.



Urklipp ur stadsmuseets klassificeringskarta. Notera paviljongen i väster.

Stadsmuseet har klassificerat gårdens byggnader. Huvudbyggnad med flyglar samt paviljongen i engelska parken är blåklassade. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Tre ekonomibyggnader är grönklassade. Grön klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Värdebeskrivning trädgårds- och parkanläggning

Den engelska parken är en viktig del av kulturlandskapet. Den har högt bevarandevärde men kräver åtskilliga åtgärder för att återfå sin ursprungliga karaktär. I förstudier av Riddersviks landskap och kulturmiljö, Topia 2008, har kulturmiljön värdebeskrivits. Här följer en sammanställning av dessa värdebeskrivningar:

Dokumentvärde

Alléer, gårdsytor, trädgårdens och parkens gestaltning som den redovisas på kartan från 1843 till största delen går att avläsa än idag.

Unik anläggning

Andra liknande anläggningar, till exempel Enskede gård, Farsta gård, Ulvsunda, Hässleby och Ångby från Sellings inventering 1928, har visat sig vara uppstyckade och/eller kraftigt påverkade av nya byggnationer.

Symbolvärde

Riddersviks anläggning är ett resultat av en exklusiv livsstil där nyttoodlingar förenades med ett nöjsamt liv i de påkostade herrgårdsanläggningar som växte fram främst under 1700- och 1800-talen runt omkring Stockholm.

Ekologiska värden

Många äldre träd i parken, främst ek och lind, utgör viktiga livsmiljöer för fågel- och insektsfauna. Vattenbryn i både solbelysta och skuggiga lägen, lundmiljöer, torrängsmark och tallpartier borrar för variationsrika livsmiljöer för både fauna och flora.

Sociala värden

Koloniområdet utgör både en mötesplats och plats för rekreation. Det välskötta området med blomsterprakt och prydliga grönsaksodlingar skapar stora värden för besökaren. Parken ger många möjligheter för picknick, vila och motion. Parken utgör ett uppskattat pedagogiskt utflyktsmål för skolor och förskolor i området. Sammantaget är upplevelsevärdena stora i Riddersviks anläggning.



Visuella samband i engelska parken. Även utblickar från parken över vattnet hör till det kulturhistoriska värdet. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet, men lämningar från gårdens tidigare ekonomibyggnader kan eventuellt finnas.

Offentlig service

Skola och förskola

Hässelby villastads skola (f-9) finns söder om planområdet på Riddersviksvägen. En kommunal förskola finns norr planområdet på Blomsterkungsvägen och två fristående förskolor finns söder om planområdet på Riddersviksvägen och Fagerstrand.

Kommersiell service

Åkermynthans centrum med livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek och vårdcentral m.m. ligger ca 1 km från planområdet. Till Vällingby centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns i större omfattning, är det ca 4 km.

Gator och trafik

Biltrafik

Lövstavägen/Bergslagsvägen är huvudtrafikled till city. Förbifart Stockholm får anslutning vid Vinsta och kommer att förbättra kommunikationerna till arbetsplatsområden såväl norr som söder om Stockholm.

Lövstavägen har ett flöde på cirka 5900 fordon per dygn och Blomsterkungsvägen ett flöde på cirka 3900 fordon per dygn (2016). Riddersviksvägen har uppmätts till cirka 900 fordon per dygn (2013).

Anslutningen mellan Lövstavägen och Riddersviksvägen är idag otydlig och har en trafiksäkerhetsmässigt olämplig utformning. Flera vägar och utfarter möts i en delvis svårdefinierbar korsning med nivåskillnader och dåliga siktförhållanden. Alléerna till Riddersviks gård och förbi stallet används idag som körvägar, då det är den enda tillfarten till Riddersviks gård och stallet.

För besökare till Riddersviks gård finns parkering vid gården och för besökare till området finns parkering vid Riddersviksvägen.

Gång- och cykeltrafik

I omgivande villastadsdelar finns ett fint nät av gång- och cykelvägar, liksom i engelska parken. Ett viktigt stråk finns norrut längs Mälarens strand mot bad och båthamn vid Lövsta.

Kollektivtrafik

Riddersvik försörjs i dag av flera busslinjer på Lövestavägen, Blomsterkungsvägen och Växthusvägen. Möjlighet för byte till pendeltåg finns i Barkarby och Spånga samt till tunnelbana i Vällingby. Utbyggnad av tunnelbana till Barkarby pågår. Restiden till T-centralen är i båda fallen ca 45 minuter.

Störningar och risker

Förorenad mark

Planområdet har undersökts översiktligt mellan åren 2001 och 2014 avseende markföroreningar. Undersökningarna visar att området har en generell föroreningsnivå som ligger mellan Naturvårdsverkets generella riktvärden¹ för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). De ämnen som förekommer över KM är metaller (koppar, bly, zink, kvicksilver och kadmium) och är lokaliserade till de översta decimetrarna av markytan. Eftersom bostäder motsvarar markanvändning KM innebär det att frågan om markföroreningar behöver utvärderas i det fortsatta planarbetet.

Djurhållning

En fältrittklubb med 19 hästar hyr gårdens stall och arrenderar hagmark. Hästarna ägs av privatpersoner och klubben bedriver inte ridskoleverksamhet eller liknande. Ridverksamheten med stall, hästhagar och ridstigar utgör ett levande inslag i Riddersvik.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan bebyggelse och hästverksamheter. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall. Boverket anger inte något specifikt säkerhetsavstånd i sin senaste vägledning (2011), utan det är istället upp till varje kommun att besluta om detta i varje enskilt fall. Stockholms stads generella rekommendation är ett skyddsavstånd till bostäder på 100 meter från stallentré samt 50 meter från hagar och ridvägar.

¹ Naturvårdsverket generella riktvärden för förorenad mark, rapport 5976.

Luft, lukt

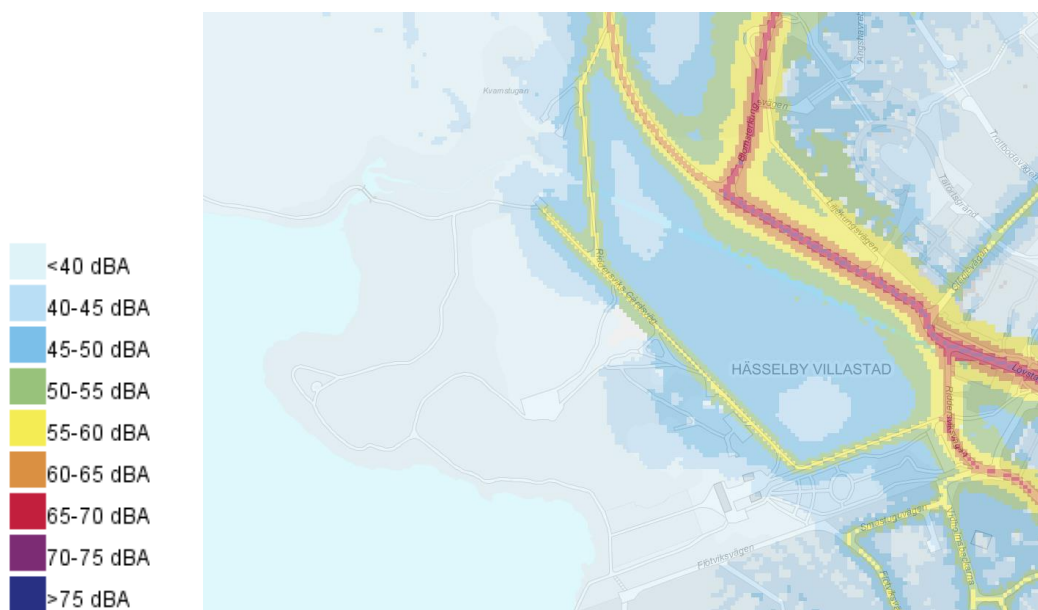
Miljö kvalitetsnormen klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 14-18 f.lg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 f.lg/m³. Halten av kvävedioxid är 12-18 f.lg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 f.lg/m³.

I planarbetet för den planerade energianläggningen i Lövsta bör det redovisas om och hur anläggningen kommer att påverka luftföroreningshalterna i planområdet för Riddersvik.

Buller, vibrationer

Trafikbuller

Vid Lövstavägen i befintligt läge uppmäts vägtrafikbuller till 70-75 dB(A). Den planerade energianläggningen i Lövsta kan innebära ökad trafik förbi planområdet och därmed ändrade bullerförhållanden.



Dagens utbredning av vägtrafikbuller i planområdet.

Verksamhetsbuller

Nordväst om planområdet, i Lövsta, pågår planering för ett nytt kraftvärmeverk. Exakt placering för verket och utbredning av framtida verksamhetsbuller kommer att prövas i ett detaljplanearbete och en tillståndsprövningsprocess för anläggningen.

Vibrationer

En stor del av marken inom föreslaget planområde utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Farligt gods

Genom planområdet går Lövstavägen som är sekundär transportled för farligt gods. Vid planläggning inom 150 meter från farligt gods-led ska riskfrågan utredas.

Planförslag

Planförslaget består av ny bebyggelse på främst den f. d. trädskolans mark, nya gator, torg och parker samt skydd av den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Riddersviks gård inklusive den engelska parken.



Illustrationsplan över planområdet. T.v. kulturmiljön med Riddersviks gård och den engelska parken. T.h. förslag till ny bebyggelse. Illustrationsplanen bifogas också planhandlingarna i större format. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Stockholms stad genom exploateringskontoret bjöd 2015 in till markanvisningstävling för bostäder på det f.d. trädskoleområdet i Riddersvik. Tävlingsjuryn har formulerat en vision om en samtida trädgårdsstad som nu ligger till grund för planförslaget:

I trädgårdsstaden är det tydligt vad som är offentligt, halvoffentligt och privat med gatan och gården som stadens väl gestaltade rum. Med entréer mot gatan skapas liv och kontakter grannar emellan samtidigt som besökaren känner sig välkommen.

Gårdarna ger plats för trädgårdens alla kvaliteter med närhet för de boende men de ger också möjligheter till passager och upplevelser på väg genom området. Grönska präglar starkt hela

staden. Från den trädplanterade gatan finns inblickar mot gröna gårdar.

Den nya trädgårdsstaden Riddersvik tar fasta på dessa kvaliteter som är grundläggande i den traditionella trädgårdsstaden och anpassar dem till dagens människor, hushåll och ett hållbart byggande.

Den nya bebyggelsestrukturen konkretiserar visionen om en samtida trädgårdsstad – i Riddersvik karaktäriseras den av grönska, förgårdar och gårdar som bjuder in till samvaro, möjligheter till odling samt väl gestaltade gator och offentliga rum.

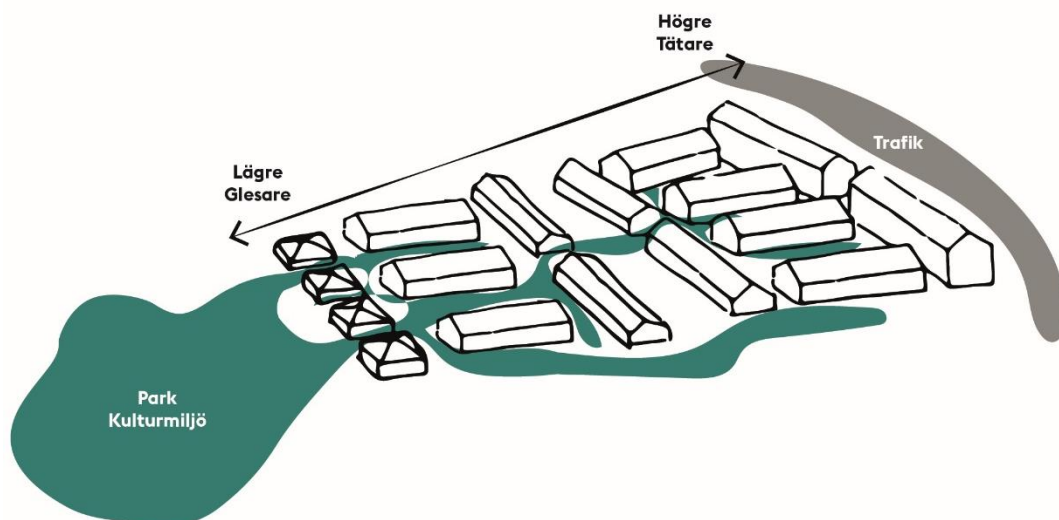
Området föreslås inrymma ca 600 bostäder och ett vård- och omsorgsboende med 58 platser. Sex servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar planeras. Planförslaget innebär en omdragning av Lövstavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten genom området med nya dagvattendammar. Strukturen för den nya bebyggelsen innebär nya infarter från Lövstavägen, nya gator och kvartersgator. Riddersviksvägen förlängs genom den nya kvartersstrukturen. Bostadsbyggelsen är högre mot Lövstavägen i norr och blir lägre och glesare mot gårdsmiljön i söder.

Planförslaget syftar också till att bevara och utveckla de naturvården och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken. Till kulturmiljön hör bl a alléer, hagmark för odling och djurhållning samt odlingslotter.

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya bebyggelsestrukturen är utformad som en samtida trädgårdsstad med plats för mycket grönska. Trädgårdsstadens karaktär återskapas bl.a. genom bostadshus med entréer mot gata, förgårdar med planterbar mark i söderlägen, trädplanterade gator, odlingsmöjligheter samt dagvattenlösningar som är integrerade i bebyggelsen.



Den nya bebyggelsen är högre och tätare mot trafiken på Lövstavägen och lägre och glesare mot park- och kulturmiljö.

Bebyggelsen föreslås ha mellan två och fem våningar. Den är högre och tätare mot Lövstavägen med vägtrafikbuller, och den är lägre och glesare mot den kulturhistorisk värdefulla miljön med Riddersviks gård och den engelska parken.



Den nya bebyggelsen på den nedlagda trädskolans mark har, förutom ett tydligt gatunät, ett system av sammanhängande sekundära stråk för såväl boende som för djur- och växtlivet.



Fasader mot Lövstavägen. Ett av kvarteren är f.n. inte markanvisat.
Illustration av möjlig utformning.

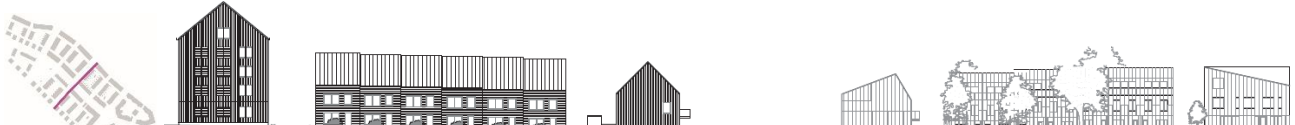


Fasader mot Riddersviks gård och den engelska parken. Illustration av möjlig utformning.

Bebyggelsestrukturen bygger på tydliga siktlinjer som gör det lätt att orientera sig. En stadsmässig karaktär skapas genom att bebyggelsens fasader livar längs med gator och därmed ger gatorna en rumslighet lätt att uppfatta. Det är också tydligt var gränser går mellan offentliga ytor och privata ytor som gårdar och förgårdsmark.



Fasader mot gata 7. I mitten den förlängda Riddersviksvägen.
Illustration av möjlig utformning.



Fasader mot gata 5. Samma kvarter som ovan sett från motsatt håll.
Illustration av möjlig utformning.



Vy från sydost. Illustration av möjlig utformning. Bild: Stockholms stad.

Vid torget ska en lokal för centrumändamål finnas i bottenvåning. Användningen centrum medger exempelvis butiker, restauranger, kontor och hantverk. Utöver det medges generellt centrumändamål i bostadshusens bottenvåningar mot allmänna gator. I nordvästra delen av området möjliggörs det även mot kvartersgatan som vetter nordväst.



Torget med lokal för centrumändamål. Illustration av möjlig utformning. Bild: Stadstudio för Ikano Bostad (kvarter 2).

Gestaltungsprinciper

Till planen hör ett stadsbyggnadsprogram som bland annat behandlar stadsbilden, byggnadernas utformning och markens anordnande. Stadsbyggnadsprogrammet ger riktlinjer för gestaltning av den nya bebyggelsen. Detaljplanen reglerar gestaltningen för bland annat förgårdsmark, bostadsgårdar och kvartersgator vilket beskrivs i det följande.



Låga och glesa punkthus öppnar upp bebyggelsen mot engelska parken. Illustration av möjlig utformning. Bild: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter för Innovation Properties och Väst kuststugan AB (kvarter 6 och 9).

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelser gällande högsta höjd på byggnader och tillåtna takvinklar. En harmonisk variation inom och mellan kvarter eftersträvas för att möta olika boendes preferenser och ge en stimulerande gatubild.



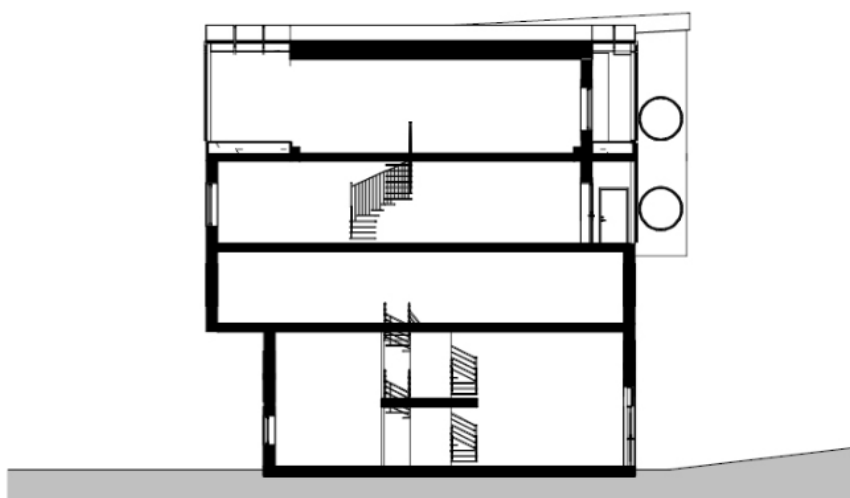
Olika slags byggnader i samma kvarter ger en stimulerande gatubild samtidigt som utbudet av bostadstyper varierar och ger intressanta gårdsmiljöer. Illustration av möjlig utformning. Bild: Kjellander Sjöberg för Wallfast (kvarter 4).

Förgårdsmark

Förgårdsmarkens utformning är en viktig del i trädgårdsstadens karaktär. Byggrätter är placerade så att i söderlägen är förgårdsmarken generellt minst 2 meter djup och i andra lägen mot allmänna gator är den 1 meter djup. Förgårdsmark ska karaktäriseras av grönska och får därför hårdgöras till maximalt 85 procent.



Referensbild. Utformning av en smal förgårdsmark med många entréer mot gata. Bild: Hauschild & Siegel Architecture (kvarter 1).



Sektion huvudbyggnad sedd från nordost. T.v. indrag på väster sida mot allé och t.h. utskjutande parti ovan entré mot öster. Illustration av möjlig utformning. Bild: Hauschild & Siegel Architecture (kvarter 1).

Bostadsgårdar

För att bostadsgårdar ska karaktäriseras av grönska, odling och möjligheter till lek ska planterbar mark eller planterbart bjälklag finnas. Där komplementbyggnader får uppföras får de vara höst 40 kvm och högst 4 m höga. Parkering för rörelsehindrad får anordnas.



Alla bostadsgårdar utformas med plats för lek. Illustration av möjlig utformning. Bild: DinellJohansson Arkitekter för Svenska Hem i Bromma (kvarter 5).



Flera av bostadskvarteren rymmer olika hustyper vilket ger variation inom området. Illustration av möjlig utformning. Bild: White Arkitekter för Vivere Fastigheter AB (kvarter 8).

Kvartersgator

På kvartersgator får p-platser endast utformas som kantstensparkering. Det får vara maximalt fyra p-platser i följd. Mellan dessa grupper av p-platser ska mark vara planterbar för att medge träd längs gatorna.



Sektion för kvartersgata, Gata 6. Illustration av möjlig utformning. Bild: Funkia.

Förskola

Planen medger byggrätt för en skolbyggnad i två våningar. En förskola med åtta avdelningar enligt stadens koncept *Framtidens förskola* planeras. Förskolan behövs nyckeltalsmässigt för de cirka 600 nya bostäderna som föreslås byggas inom planområdet. Eftersom förskoleplatser för barn i befintlig och ny bebyggelse kan omfördelas mellan befintliga förskolor och den nya förskolan kan en ny förskola innebära att barn i denna del av Hässelby får närmare till förskolan än vad de har idag.



Förskolan sedd från Gamla Konsum. Illustration av möjlig utformning. Bild: A-sidan för SISAB (kvarter 10).

Den befintliga naturmarken är en förutsättning för lekårdens utformning. Gården utformas med olika zoner för olika slag lek. Naturliga höjdskillnader och uppvuxna lövträd bevaras.

Parkering för rörelsehindrad och lastplats finns framför förskolan på Riddersviksvägen. En avlämningsplats placeras inom gångavstånd, men en bit bort, från förskolan för att motverka problem med biltrafik när barn ska lämnas och hämtas.

Vård- och omsorgsboende

Vid torget centralt i den nya bebyggelsen placeras ett vård- och omsorgsboende med plats för 58 boende. Till boendet väntas besökare komma med färdtjänst och taxi vilka kan angöra entrén över torget. En parkeringsplats för rörelsehindrade finns i direkt anslutning till entrén. Åt andra hållet vetter byggnaden mot en stor gård, Riddersviks allé och den nya förskolan.



Vård- och omsorgsboendet sett från den förlängda Riddersviksvägen. Illustration av möjlig utformning. Bild: A-sidan för Besqab (kvarter 3).

Servicelägenheter

I kvarter 2 reserveras sju lägenheter för stadsdelsförvaltningens behov. Sex av dem avses användas som särskilt boende (t ex LSS-boende) och den sjunde lägenheten avses användas som utrymme för LSS-verksamheten, dvs som samlingsplats och för personalutrymmen. Upplåtelseerna av de sju lägenheterna är inte låsta till specifika lägenheter utan kan spridas ut och varieras inom byggaktörens bostadsbestånd. Användningen som servicelägenhet ryms inom användningen "Bostad". Detaljplanen reglerar därför inte servicelägenheterna och utgör heller inget hinder för dem.

Park och gaturum

Den engelska parken utgör en sällsynt kvalitet och beskrivs nedan i avsnittet ”Skydd av kulturmiljövärden”.

En kvarterspark anläggs centralt i den nya bostadsbebyggelsen. Den kan utformas med plats för lek i varierade lekrum, exempelvis för småbarnslek, och gräsytor som kan tillgodose både unga och äldres behov vilket kan möjliggöra möten mellan generationer. Nya lekytor kan iordningställas i Rosenparken vid Riddersviks gård och en gräsplan anläggs i engelska parken. Ett torg skapas vid korsningen mellan Riddersviksvägen och områdets södra infartsgata. Huvudgatornas bredd möjliggör trädplantering.

Vattenområden

Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd som är 100 meter på land och i vatten. Det området är inte tidigare är planlagt.



Strandskyddets nuvarande utbredning inom planområdet visas med streckad linje.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. I samband med planläggningen behöver strandskyddet upphävas på tre platser inom kvartersmark.

Skäl för upphävande

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Platser där strandskyddet föreslås upphävas är skrafferade. T.v. odlingsområde och t.h. Riddersviks gård.

De tre platserna har varit i anspråkstagna sedan Riddersviks gård uppfördes sent 1700-tal. Eftersom området tidigare inte är planlagt och de tre platserna inte är allmänt tillgängliga idag försämras inte allmänhetens tillträde när området planläggs som kvartersmark. Inte heller medför planläggning som kvartersmark någon skillnad för livsvillkoren för djur och växtlivet. En förbättring för allmänhetens tillträde är att en gångväg genom odlingsområdet hålls öppen för allmännyttig gångtrafik. Strandlinjen är fortsatt tillgänglig för allmänheten.

Eftersom det är viktigt att hålla samman den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen med sina närmaste trädgårdsmiljöer väger intresset av att fortsätta låta dem vara privat mark tyngre än strandskyddsintresset.

Dagvatten

En stor del av dagvattnet från Hässelby villastad rinner genom planområdet. Befintligt dike genom området får ett nytt läge längs Lövstavägen och en dagvattenpark för rening av dagvatten tillkommer i områdets västra del. Vattnets väg genom området gestaltas för att bli en tillgång för området. Huvudprincipen är att dagvatten från allmän platsmark ska omhändertas lokalt och ledas

genom öppna växtbäddar, där vattnet tas upp av träd och infiltreras. Målet är att huvudparten av vattnet ska fördröjas och renas innan det når ledningssystemet. Den årliga nederbörden i Stockholm väntas öka samtidigt som regnen gradvis blir fler och mer intensiva. Området är höjdsatt så att lågpunkten finns i dagvattenanläggningen. Gatorna fungerar som sekundära avrinningsvägar vid stora regn och skyfall.



Öppen dagvattenlösning i lågpunkt. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Dagvattenanläggningen i Riddersvik ska både fungera som en reningsanläggning för dagvatten och tillföra vistelsevärden till Riddersvik. Dagvattenparken består av en damm, och en sekvens av växtfiltertytor. I växtfiltertytorna infiltreras och renas vattnet i filter uppbyggda av sand och biokol, med vattentåliga växter. Dagvattnet leds genom tre växtfiltertytor öster om Riddersviks gårdsväg och ett sista växtfilter eller våtmark väster om vägen. Dräneringsledningar för ut det renade vattnet till befintligt dike och ut i Mälaren via ravinen i Engelska parken. Enligt dagvattenutredning utförd av Tyréns 2016 beräknas anläggningen omhänderta femtio procent av den årliga volymen dagvatten från hela avrinningsområdet. Detta motsvarar ett regn mellan 1-2 mm/h.

Gator och trafik

Biltrafik

Det nya området är uppbyggt kring allmänna huvudgator och kompletteras av kvartersgator i anslutning till bostadskvarter. Lövstavägen flyttas norrut och Riddersviksvägen förlängs genom den nya bebyggelsen. Två nya trafiksäkra infarter till området

skapas. Planförslagets nya vägstruktur möjliggör att alléerna huvudsakligen kan reserveras för gående och cyklister.

Det lägsspecifika parkeringstalet är i den här delen av staden 0,6 parkeringsplatser/bostad. Byggaktörer kan genom mobilitetsåtgärder sänka parkeringstalet enligt Stockholms stads policy för gröna parkeringstal.

Idag finns två mindre områden för markparkering. Den ena platsen vid Rosenparken tas i anspråk av den nya förskolan. Den andra platsen norr om Riddersviks gård som föreslås delas mellan gårdens parkeringsbehov och allmän besöksparkering. På de nya allmänna gatorna möjliggörs besöksparkering.



Illustration av föreslaget gatunät. Allmänna gator är heldragna och kvartersgator är streckade. Torg och platsbildningar markerade i blått. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Gång- och cykeltrafik

Ett nytt finmaskigt nät för gång och cykel skapas inom området. Längs Lövstavägen anläggs en ny sammanhängande cykelbana. Befintlig allé från Riddersviks gård mot nordost är ett viktigt stråk för gående och cyklister i området, i förslaget förlängs allén fram till Lövstavägen och blir till en entré för området. Inom de nya kvarteren anordnas cykelparkering för boende, besökare och personal.

Kollektivtrafik

Nya busshållplatser tillkommer på Lövestavägen söder om nya cirkulationsplatsen med bussförbindelser mot bl a Vällingby, Backlura, Barkarby och Jakobsberg.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för *Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö*. Vistelseytor intill de nya bostadshusen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parken kan inte göras framkomlig för rullstol av hänsyn till kulturmiljön.

Skydd av kulturmiljövärden

På följande sidor visas de befintliga byggnaderna och det skydd som planens bestämmelser föreslår ge. Den paviljong som finns i engelska parken ligger på allmän plats (bestämmelse q-skydd1-2) medan övriga byggnader ligger på kvartersmark (bestämmelse q1-q22).

Två nya byggrätter föreslås i gårdsmiljön. En byggrätt för en komplementbyggnad (växthus) och en byggrätt för en övernattningslänga. De användningar som föreslås ska vara anpassade till bebyggelsens kulturvärden och icke störande för omgivande kulturmiljö. Med det senare avses exempelvis verksamheter som genererar bullerstörningar, frekventa godstransporter eller stort parkeringsbehov.

Reglering för kulturhistoriska värden

Riddersvik är ett unikt område vars värden skyddas i detaljplanen genom skyddsbestämmelser. Skyddsbestämmelserna (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och kulturhistoria. Främst gäller detta byggnadernas konstruktion och yttre utformning. För vissa byggnader finns skyddsbestämmelser för interiörer, där har lovplikten utökats.

Parkmarken har också stora kulturhistoriska värden likaså stränder och utblickar från parken över vattnet. För att säkerställa stränder och utblickar har planområdet utvidgats relativt långt ut i vattnet. Alléer har biotopskydd genom miljöbalken och skyddas därför inte i detaljplanen.

Hagmarken intill stallet har användning ”L1 – Odling och djurhållning anpassad till bebyggelsens kulturvärden och icke störande för omgivande kulturmiljö”. Syftet är att medge pågående användning som beteshagar för hästar i intilliggande stall. Skulle hästhållningen upphöra medger planen annan djurhållning eller odling, exempelvis mindre jordbruk i liten skala eller odlingslotter.

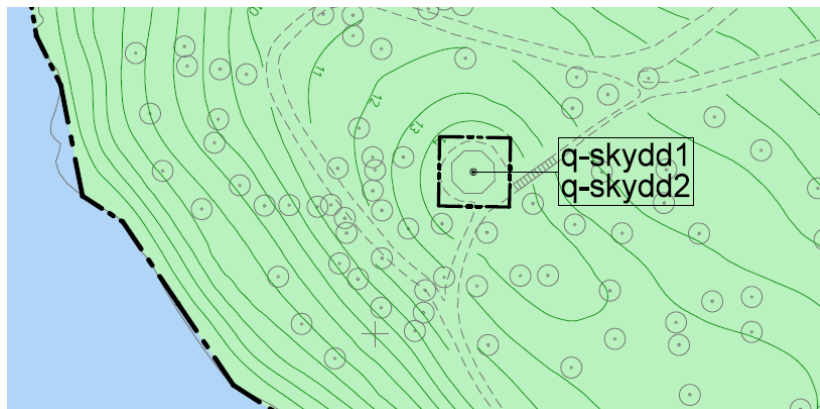
Gårdens tidigare köksträdgård hyrs idag av en kolonistförening och planläggs som ”L2 – Odlingslotter”. Syftet är pågående verksamhet ska kunna fortgå, möjligen med undantag för enstaka odlingslott då gränsdragningen ses över. Allmänhetens tillträde till den axel, som löper rakt från gårdens entré genom köksträdgården till bryggläge som återskapas, säkras med bestämmelse ”x” för allmännyttig gångtrafik.

Det har med hänsyn till kulturmiljövärden inte funnits lämpligt att anlägga en allmän väg genom parken för angöring till odlingsmarken. Staden har dock inte för avsikt att fastighetsbilda denna kvartersmark varför fråga om kvartersmarkens lämplighet som eventuell framtida nybildad fastighet inte är aktuell. Om försäljning av kvartersmark för gården skulle bli aktuellt i framtiden kan fråga aktualiseras om ett eventuellt servitut på gårdens blivande fastighet till förmån för fastigheten Hässelby villastad 36:1. Syftet skulle vara att medge angöring med bil till odlingslotterna. Till odlingsmarken hör också en fristående komplementbyggnad, även den utan angöring från allmän gata. Parkeringsplatser för besökare finns norr om Riddersviks gård.

Två nya byggrätter medges i anslutning till gården, en komplementbyggnad för exempelvis orangeri och en övernattningslänga. Syftet är att dagens verksamhet som konferensanläggning ska kunna fortgå och utökas.

Med hänsyn till parkens topografi och kulturmiljövärden har det inte gått att anpassa alla parkvägar till dagens tillgänglighetskrav. Generellt ökas dock tillgängligheten då gångvägar rustas och nya parksoffor placeras längs dessa. P-platser för besökare finns norr om gården.

Skyddsbestämmelser



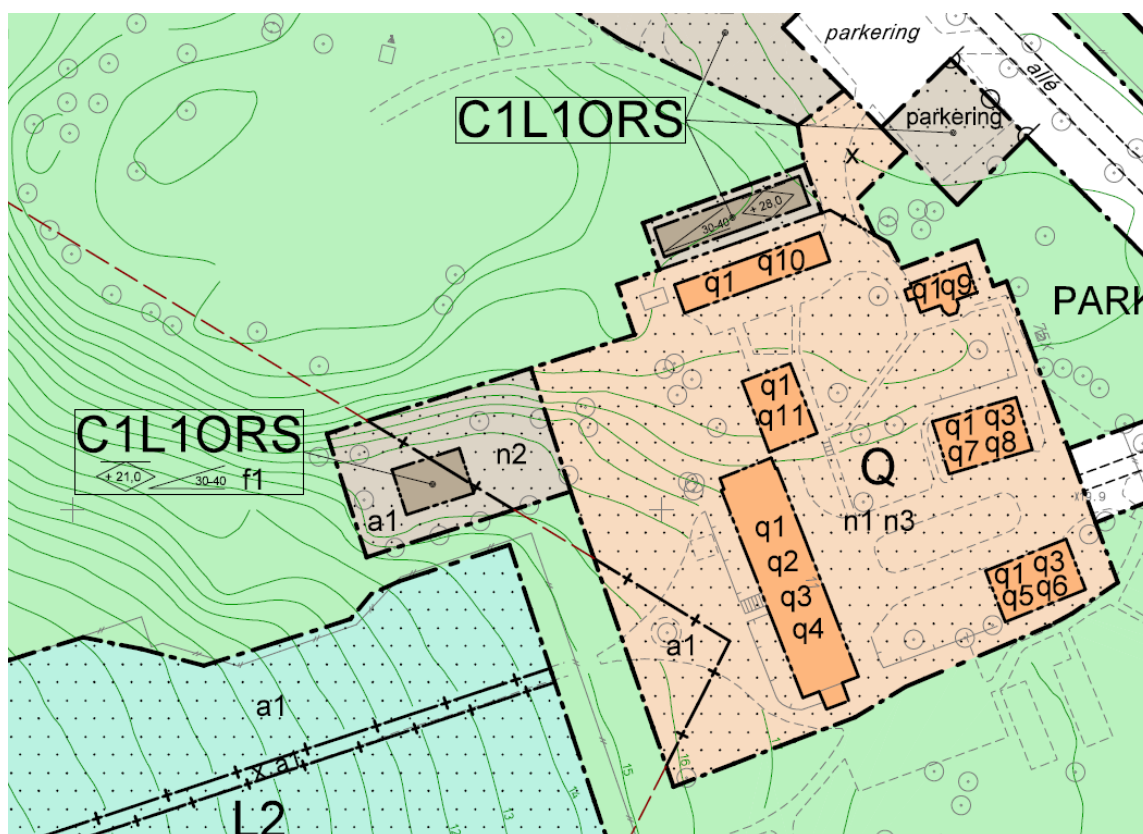
Paviljongen i den engelska parken (allmän plats).

Lusthus

q-skydd1 – Paviljongen är särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Paviljongen får inte rivas.

q-skydd2 – Paviljongen får ej förvanskas. Härmed avses stengrund, putsrusticering, rundbågiga fönster och dörröppningar, tälttak med knopp, dekormålningar på innerväggarna.



Riddersviks gård med befintliga byggnader i orange och nya byggrätter i brunt.

Huvudbyggnad

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q2 – Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses svartmålad sockel, kalkstenssockel, slätputsad fasad, ursprunglig fönsterindelning, huvudentrén med stenomfattning samt kolonner och pilastrar, ytterportarna och de inre ursprungliga portarna, balkong med smidesräcke, trappa med smidesräcken mot sjösidan. Takform och skorstenar.

q3 – I byggnaden får inte åtgärder vidtas som innebär avsevärd ändring i stommen.

q4 – I byggnaden ska ursprunglig plan och äldre fast inredning bevaras. Härmed avses bl.a. golv av kalkstensplattor eller breda brädor, kalkstenstrappor. Putsade väggar och tak, hålkälslistor, profilerade taklistor och takrosetter. Bröstningspaneler, profilerade socklar och foder. Hel- och halvfranska dörrar, tapetdörrar. Ornerade dörröverstycken, fönstersmygpaneler. Äldre köksinredning. Kakelugnar och spisar.



Huvudbyggnad.

Södra flygelbyggnaden

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q3 – I byggnaden får inte åtgärder vidtas som innebär avsevärd ändring i stommen.

q5 – Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses gråstensgrund med täckbräda, timmerstomme klädd med locklistpanel, ursprunglig fönsterindelning, ytterportarnas utformning, takets brutna form med valmat övre fall samt takkupor, täckning med enkupigt lertegel och skorstenar.

q6 – I byggnaden får ursprunglig plan och äldre fast inredning ej förvanskas. Härmed avses kakelugnar och murad spis med spiskåpa, äldre trägolv.

Norra flygelbyggnaden

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q3 – I byggnaden får inte åtgärder vidtas som innebär avsevärd ändring i stommen.

q7 – Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses gråstensgrund med täckbräda, timmerstomme klädd med locklistpanel, ursprunglig fönsterindelning, ytterportarnas utformning samt ytterdörrens utanpåliggande kammarlås i smide, takets brutna form med valmat övre fall samt takkupor, täckning med enkupigt lertegel och skorstenar.

q8 – I byggnaden ska ursprunglig plan och äldre fast inredning bevaras. Härmed avses kakelugnar och murad spis med spiskåpa, Ursprungliga takbrädor samt locklistpanel, äldre trägolv.

F.d. Trädgårdsmästarbostället

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q9 – Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses svartmålad stensockel. Trästomme med locklistpanel, liggande panel, våningsband och knutlådor. Fönsteromfattningar. Brutet tak med tvåkupigt lertegel. Skorsten.

Källarbyggnad

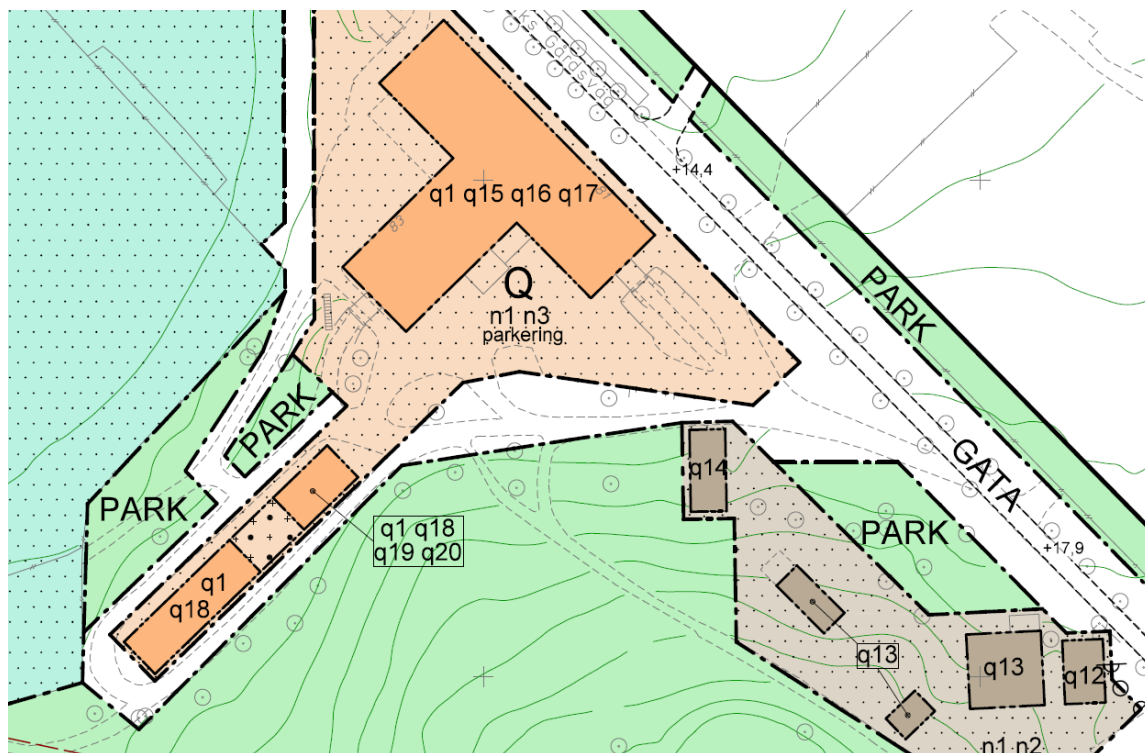
q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q10 – Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses hög stengrund. Timmerstomme med locklistpanel. Skivtäckt plåttak.

Uthus

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q11 – Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses locklistpanel, äldre dörrar och fönster. Tvåkupigt lertegel.



Stall och gårdsbyggnader.

Betongkällare

q12 - Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses stens eller betongsockel, locklistpanel respektive slät panel målad med Falu rödfärg samt spritputs på höns huset. Äldre fönster och dörrar. Skorsten.

Betongkällare, uthus och höns hus

q13 - Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses stens eller betongsockel, locklistpanel respektive slät panel målad med Falu rödfärg samt spritputs på höns huset. Äldre fönster och dörrar.

Lider

q14 - Byggnaden får ej förvanskas. Härmed avses stengrund, panel målad med Falu rödfärg, tegeltak.

Ladugård, stall och loge

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q15 - Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses kvaderhuggen sockelsten, tegelfasader, liggande och stående paneler målade med Falu rödfärg, stickbågiga dörröppningar och fönster, ventilationshål i fasad, logbryggor och logportar.

q16 – I byggnaden får inte sådana åtgärder vidtas som medför ingrepp i stomme. Härmed avses bärande träpelarsystem, träkolonner och järnkolonn.

q17 – I byggnaden ska ursprunglig plan och äldre fast inredning så långt som möjligt bevaras. Härmed avses kvarvarande äldre rumsindelning och fast inredning med anknytning till stall- och ladugårdsfunktionen.

Magasinsbyggnad

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q18 - Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses granitpelare, liggande timmerväggar med vertikala stödbjälkar respektive liggande eller stående panel målade med Falu rödfärg, fönsterluckor och fönsteröppningar, snedställda panelbrädor, postar, takform.

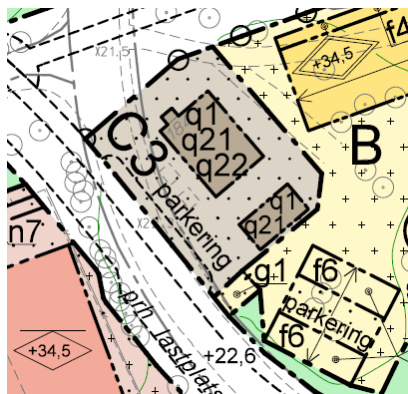
q19 - I byggnaden får ej vidtas åtgärder som medför ändring av stommen. Härmed avses granitstolpar under byggnaden, bärande träpelare.

q20 – I byggnaden får interiören ej förvanskas. Härmed avses golvbrädor, den öppna volymen utan fast inredning.

Vagnslider

q1– Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas.

q18 - Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses granitpelare, liggande timmerväggar med vertikala stödbjälkar respektive liggande eller stående panel målade med Falu rödfärg, fönsterluckor och fönsteröppningar, snedställda panelbrädor, postar, takform.



F.d. Konsum vid Riddersviksvägen.

F.d. Konsumbutik och uthus

q21 – Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Härmed avses stengrund, liggande rödmålad pärlspåntpanel med vita knutar och omfattningar, fönsteröppningar, sadeltak med tvåkupigt lertegel, skorstenar.

q22 – I byggnaden får ursprunglig pärlspåntpanel ej förvanskas.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, och el finns framdragna i anslutning till området. Ledningssamordning pågår mellan staden och ledningsägarna. Inom planområdet finns behov av två nya elnätsstationer, de planeras på parkmark utmed Riddersviksvägens förlängning (markerade med E1 på plankartan). Den nya bebyggelsen kan slutas till sopsugssystem.

Avfallshantering

Anslutning till sopsugssystem har varit en förutsättning vid utformning av samrådsförslaget. Kommunfullmäktige beslutade i april 2018 att kommunalt ansvar för sopsugsanläggningar fram till fastighetsgräns där allmän platsmark ansluter till kvartersmark ska vara möjligt i exploateringsområden på stadens mark. En förutsättning för det är bl a att antagen detaljplan ställer krav på sopsugslösning. Kvartersmark för en sopsugsterminal finns reserverad i planområdets norra del.

För flerbostadshus ska miljörum finnas för hushållens övriga förpackningsslag/tidningar, mindre elavfall samt eventuellt farligt avfall. I miljörummen ska även mindre grovavfall kunna slängas i kärl.

I planområdets södra del planläggs kvartersmark för en befintlig återvinningsstation. Den är avsedd för hushåll i befintliga bostadsområden söder om planområdet. Strax norr om planområdet finns en återvinningscentral i Lövsta där hushåll kan grovavfall.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersgator. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Områdets värde för friluftsliv och rekreation är mycket betydelsefullt. Möjligheten att vandra längs Mälarens kust och promenera genom Riddersviksområdet behålls. Naturvärden och kulturhistoriska värden som finns runt Riddersviks gård och den engelska parken skyddas genom planläggning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Gjörveln är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas innan avledning sker. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Planen omfattar också en större dagvattenanläggning som minskar tillförseln av föroreningar från ett avrinningsområde som omfattar mer än hälften av Hässelby villastad

Landskapsbild/stadsbild

Den föreslagna bebyggelsestrukturen, med varierad skala, tydligt avgränsade boendemiljöer, sammanhängande gatu- och platsstruktur, gröna rum och kopplingar mot omgivningen bedöms utgöra ett positivt bidrag till stadsbilden i Hässelby villastad.

Att den nedlagda trädskolan bebyggs med bostäder ger området fler boende som bidrar till trygghet över dygnet. Nya platser för rörelse, lek och aktiviteter ger möjligheter till social samvaro för boende både i befintliga och nya bostadskvarter. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget möjliggör attraktiva och levande boendemiljöer och stadsrum i anslutning till befintlig bebyggelse.

Genom miljöbalkens generella biotopskydd skyddas alléer mot skadliga åtgärder. Staden ansöker hos länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för att ta bort enstaka alléträd i genomförandet av detaljplanen. Planförslaget bygger på hänsyn till de två alléer som finns i planområdet. Från alléträdens stamcentrum är skyddsavståndet generellt 15 meter till kvartersmark och 25 meter till nya fasader. Detta för att stadens ska behålla rådighet över träden, ge träden livsutrymme samt skydda trädens rotsystem mot skador vid grävning och andra markarbeten.

Flera stora träd har bevarandevärde för stadsbilden. Bedömning av bevarandevärde tar hänsyn till bl a trädets placering, vitalitet och estetik. Unga träd får generellt lågt bevarandevärde då de är lätta att flytta eller ersätta med nya träd. Träd med allvarligare skador eller kraftigt nedsatt vitalitet får också ett lågt

bevarandevärde. Det biologiska värdet bedöms separat och redovisas inte under landskapsbild/stadsbild.

Inom planområdet har 13 av 138 inventerade träd bedömts bevarandevärda. Nio av dem bedöms kunna bevaras efter genomförd utbyggnad av området. I plankartans del 2 har de träden symbol som visar läge för stammens mitt och bestämmelse n4 som anger att de endast får tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomskäl om de utgör fara för person eller egendom. Träden ska ersättas med nya av samma slag. I plankartans del 1 anges områden där träd med stamdiameter över 30 cm 1,5 m ovan mark får inte fällas (bestämmelse n1). Marklov krävs för fällning av träd markerade med n4 och av träd som omfattas av bestämmelse n1.

Där Riddersviksvägen i nytt föreslaget läge korsar Riddersviks allé behöver fyra yngre alléträd tas bort för att planen ska kunna genomföras. Staden har därför inlett dialog med länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för att få ta bort träden under planens genomförande. Berörda träd visas i bild nedan.



Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Att förvalta Stockholms kulturarhistoriska värden är en del i stadens utveckling. Bebyggelse ska utformas och placeras på så sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och

kulturvärdena på platsen enligt 2 kap.6 § plan och bygglagen (2010:900).

Planområdet omfattar en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö med byggnader av synnerligen högt kulturhistoriskt värde och högt kulturhistoriskt värde. Planen syftar bl a till att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive engelska parken. Efter det program-samråd som hölls 2014 gjordes, på stadsmuseets inrådan, en kulturhistorisk konsekvensanalys (AIX, 2015). Föreliggande planförslag har anpassats till de synpunkter som analysen lyfter fram.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta bearbetade förslag ger områdets natur- och kulturvärden ett adekvat skydd. Hur föreslagna nya byggrätter vid Riddersvik gård påverkar kulturmiljövärden behöver dock belysas i samrådet.

Störningar och risker

Buller

Vägrafikbuller

Bullerutredning för ny bebyggelse har beaktat att den planerade energianläggningen i Lövsta kan innebära ökad trafik förbi planområdet och därmed ändrade bullerförhållanden.

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå

Kv 2

För fasader som vetter mot Lövstavägen beräknas ljudnivån vid fasad uppgå till upp till 62 dB(A), samt mot lokalgata 7 till 59 dB(A). Samtliga hus har tillgång till fasader där ljudnivåer understiger 55 dB(A). För fasader där dygnsekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) kan enkelsidiga lägenheter byggas under förutsättning att lägenheternas storlek begränsas till högst 35 m². För större lägenheter ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot innergården, där ljudnivån vid fasad understiger 55 dB(A). I enstaka lägen kan även tekniska lösningar såsom delvis inglasad balkong tillämpas.

Kv 4

Fasader mot Lövstavägen beräknas utsättas för dygnsekvivalenta ljudnivåer på strax över 60 dB(A). För övriga fasader beräknas ljudnivån ej överstiga 55 dB(A). För fasader där dygnsekvivalent

ljudnivå överstiger 60 dB(A) kan enkelsidiga lägenheter byggas under förutsättning att lägenheternas storlek begränsas till högst 35 m². För större lägenheter ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot innergården, där ljudnivån vid fasad understiger 55 dB(A). I enstaka lägen kan även tekniska lösningar såsom delvis inglasad balkong tillämpas. Därmed kan planlösning väljas utan inskränkning.

Kv 8

Mest bullerutsatta fasad till punkthuset mot Lövstavägen beräknas utsättas för ljudnivåer på strax över 60 dB(A). För långsidor på lamellerna mot Lövstavägen beräknas ljudnivån uppgå till 55-60 dB(A), och för övriga fasader beräknas ljudnivån ej överstiga 55 dB(A). Lägenheter mot fasad där dygnsekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) behöver planläggas så att hälften av boningsrummen vetter mot sida där 55 dB(A) ej överskrids, alternativt byggas med en lägenhetsstorlek om högst 35 m². Alternativt kan ljudet dämpas exempelvis genom delvis inglasad balkong i kombination med absorbenter i balkongens tak eller lågt ansatt vädringsfönster bakom täta balkongskärmar. Lägenheter i övriga planerade huskroppar kan planläggas utan inskränkning.

Kv 1, kv 5 och kv 6

Samtliga huskroppar har fasader där ljudnivån inte överstiger 60 dB(A). Därmed kan planlösning väljas utan inskränkning.

Beräknade maximala ljudnivåer 2 meter över mark kommer sannolikt endast vara dimensionerande om någon av de mindre gatorna trafikeras av bussar eller annan tung trafik mer än 5 gånger per årsmedelnatt.

Bullerdämpad gemensam/egen uteplats kan anordnas på bostädernas innergård.

Kv 7

Kvarteret är f.n. inte markanvisat och har därför inte ingått i bullerutredning. När markanvisning skett ska byggaktör utreda bullerstörningar för kvarteret.

Befintlig bostadsbebyggelse

Trafikbullerförordningen saknar övergångsbestämmelser, både för den ursprungliga versionen av förordningen som trädde i kraft 1 juni 2015 och för de ändringar av riktvärdena som trädde i kraft den 1 juli 2017. Trafikbullerförordningen antas därför vara gällande vid bedömningen av ljudnivåerna som uppstår när Lövstavägen läggs om i ett nytt läge närmare befintlig bostadsbebyggelse längs Liljekungsvägen.

Förutsättningarna för den befintliga bebyggelsen är lika förutsättningarna för kvarter 4. Den befintliga bebyggelsens fasader mot Lövstavägen bedöms därför preliminärt utsättas för dygnsekvivalenta ljudnivåer på strax över 60 dB(A).

Exploateringskontoret utreder bullersituationen vidare och åtgärder som behöver vidtas vid källan.

Verksamhetsbuller

Bostadsbebyggelsen i Riddersvik behöver ta höjd för ev. framtida bullerstörningar som driftsättande av planerad energianläggning i Lövsta kan komma innebära. Bostadshusen närmast Lövsta har därför bestämmelse m2 som anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Bullervärden enligt Zon B i Boverkets vägledning accepteras, givet tyst sida.

Vibrationer

Det bör säkerställas att byggnader konstrueras på sådant sätt att markvibrationer från trafik på Lövstavägen inte sprids till byggnader.

Farligt gods

Genom planområdet går Lövstavägen som är sekundär transportled för farligt gods. En riskbedömning har därför tagits fram för planområdet. Den visar att individrisken är acceptabelt låg fem meter från Lövstavägen. Samhällsriskerna är belägna i nedre delen av ALARP-området, där risknivån är tolerabel om alla rimliga åtgärder vidtas. Det är främst olyckor med brandfarliga vätskor (ADR-S klass 3) som bidrar till att samhällsrisknivån är förhöjd. Detta då stor andel av befolkningen kommer befinna sig inom konsekvensavståndet för dessa olycksscenarioer i föreslagen utformning.

En förutsättning angiven i planen är att bostäder ska placeras på 25 meters avstånd från Lövstavägen och åtgärder föreslås utifrån detta. Följande riskreducerande åtgärder föreslås och har möjlighet att skapa förutsättningar för en acceptabel samhällsrisk enligt tillämpade riskvärderingskriterier.

Åtgärder i tillkommande bebyggelse:

- Prickmark, för att säkerställa att marken inom 25 meter från Lövstavägen inte förses med byggnader.
- I byggnader inom 45 meter från Lövstavägen bör friskluftsintag placeras i byggnadssida som vetter bort från Lövstavägen.
- Utrymning av byggnader bör möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från Lövstavägen.

Åtgärder i utomhusmiljö kring Lövstavägen:

- Områden inom 25 meter Lövstavägen bör begränsas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Områden i direkt anslutning till riskkällan bör inte exploateras på sådant sätt att ett eventuellt olycksförlopp kan förvärras.
- Skydd längs vägkant som hindrar vätska från att rinna av från vägbanan i form av kantsten eller liknande.

Djurhållning

Avståndet till planerat bostadsområde från stall och hästhage är mindre än 200 m, vilket är inom det av Folkhälsomyndigheten rekommenderade skyddsavståndet mellan bebyggelse och hästverksamhet. Enligt Folkhälsomyndigheten kan ett kortare skyddsavstånd än 200 m vara tillräckligt, om halten hästallergen visar sig vara tillräckligt låg och det finns ett avskiljande skyddande skogsområde/vegetationsridå mellan hästverksamheten och bebyggelsen. Effekten av en vegetationsridå har visat sig ge lägre haltnivåer i större delen av planområdet, så genom att bevara och utöka vegetationsridån skulle halten hästallergen sannolikt kunna sänkas så att godtagbara nivåer uppnås.

För att säkerställa att det inte uppstår halter över 2 U/m³ så föreslås därför att en kompletterande vegetationsridå planteras vid allén mellan hagen och bostäderna. Bestämmelse m1, anger skydd mot allergenspridning (vegetationsridå). Det blir stadens ansvar att plantera och sköta den eftersom den placeras på parkmark.

Luft, lukt

Förutom allergen bör risk för luktstörningar beaktas från exempelvis gödselhantering vid stall och hage.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie för vår- och höstdagjämning bifogas planhandlingarna och redovisar framtida skuggpåverkan på bebyggelsen i området. Studien redovisar den planerade bebyggelsens påverkan på offentliga platser samt solförhållanden på bostadsgårdar och förskolegården. Sammanfattningsvis bedöms solförhållandena inom planområdet vara bra och inte påverka närmiljön i någon större utsträckning.

Barnkonsekvenser

Kontoret bedömer att planen är överlag positiv för områdets barn då ytterligare plats för lek och en förskola tillkommer samt trafiksäkerheten i området förbättras.

En förskola planeras vid Riddersviksvägen. Den dimensioneras för att inrymma åtta avdelningar. Att det byggs en förskola i den här delen av Hässelby gör att fler familjer får kortare avstånd till en förskola än vad de har idag. En tydlig avlämningsplats en bit bort från förskolan motverkar problem med biltrafik kring förskolan och bidrar till ökad trafiksäkerhet och upplevd trygghet för barn, föräldrar och anställda.

Med den planerade förskolan tillkommer även möjligheten för anordnad lek på kvällar och helger då förskolans lekytor kan nyttjas av barn och familjer även när förskolan är stängd.

Alléerna som finns i området används idag för biltrafik. Dessa kommer att göras om till huvudsakligen parkvägar, vilket bidrar till en säkrare miljö, speciellt för barn. Utefter Lövestavägen kommer nya separata gång- och cykelvägar att anläggas. Nya och befintliga övergångar över Lövestavägen kommer att utformas så trafiksäkert som möjligt.

Planförfarande

Planen är upprättad med normalt förfarande med program enligt PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015.

Tidplan

Samråd	4 december 2018 – 29 januari 2019
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	april 2019
Granskning	kvartal 3 2019
Antagande (SBN)	kvartal 2 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen samt överlåtelse och tomträttsupplåtelse av mark.

Trafikkontoret (gator, torg) och stadsdelsförvaltningen (park) ansvarar för drift och underhåll av anläggningarna inom allmän platsmark.

Byggaktörerna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Trafikkontoret ansvarar för driften av gatumark och torg inom planområdet och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning för skötsel av parkmark.

Huvudman för allmänna VA-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och Stockholm Exergi AB. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktörerna innan beslut om antagande av planförslaget. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, fastighetsreglering, upplåtelser med tomträtt samt fördelning av ansvar vid genomförandet av detaljplanen.

Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktörerna och ledningsägare för privat mark och mellan staden och ledningsägare för stadens mark. För ledningssamordning ansvarar exploateringskontoret.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 7084, 7081, 8011A och 6016 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Hässelby villastad 36:1 och 28:1 som ägs av Stockholms stad. Dessutom ingår del av fastigheten Skuggviolen 1 som är i privat ägo.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Planen möjliggör markanvändning för bostäder, vård, centrumändamål, skola, odling och djurhållning, odlingslotter, teknisk anläggning, elnätstation anläggning för dagvatten, återvinningsstation, samt centrumändamål, kontor, tillfällig vistelse, besöksanläggning, verksamheter, skola, odling och djurhållning anpassad till bebyggelsens kulturvärden inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata, torg, p-plats, park och naturmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid lantmäteriförrättning provas lämplighet avseende fastigheters utformning m.m.

Genom avstyckning från Hässelby villastad 36:1 kan en eller flera fastigheter inom respektive kvarter bildas för ändamålen beskrivna ovan. Område utlagt som allmän platsmark ska även fortsättningsvis ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns inom kvarteren. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.

Del av fastigheten Skuggviolen 1 ska övergå från kvartersmark till allmän plats (gata) och fastighetsregleras. Området är ca 18 kvm.



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell. Gult område ska överföras till Hässelby villastad 28:1.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Behov av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut prövas i samband med lantmäteriförrättning. För tredimensionell fastighetsbildning krävs ofta att ett flertal rättigheter inrättas.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik på kvartersmark markeras med x-område på plankartans del 1. Syftet är att gående också fortsatt ska kunna röra i parkmiljön och till parkeringsplatser norr om Riddersviks gård. Rättigheten kan säkras genom servitut.

Plankarta anger bestämmelse g1 för område där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning eller servitut för tillfart.

Ledningsrätter

Nyttillkommande ledningar för fiber, VA, el, fjärrvärme och sopsug inom exploateringsområdet läggs inom allmänna gator.

Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar anläggningar inom allmän platsmark.

Byggaktörerna bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark.

Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med exploatörerna.

Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna, bortsett från anslutning för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa svarar staden för VA-anslutningarna.

Anslutningspunkter för bostadskvarter planeras i allmänna gator.

Gatukostnader

Kostnader för ombyggnation och nyanläggning av allmänna gator svarar staden för.

Plankostnad

Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetshetsägaren.

Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Kvartersmark kommer att upplåtas med tomträtt till Ikano Bostad AB och Wallfast AB för bostäder, till Besqab Projektutveckling AB för vård- och omsorgsboende för äldre och till SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) för förskola efter genomförd fastighetsbildning. Kvartersmark för bostäder kommer att säljas till Hauschild & Siegel Architecture AB, Wallfast AB, Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB m fl, Innovation Properties Sverige AB och Väst kuststugan AB samt Vivere Fastigheter AB m fl efter genomförd fastighetsbildning.

El och tele m.m.

Ansvar för utbyggnad av de tekniska försörjningssystemen åvilar och bekostas av respektive leverantör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ombesörjer marksanering på allmän plats. Byggaktörerna svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning inom kvartersmark. Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning inom kvartersmark.

Grönkompensation

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid byggande inom f.d. trädskoleområdet tas ingen naturmark eller parkmark i anspråk. Området har använts för att driva upp träd och andra växter som användes/planterades på stadens park- och gatumark. Det är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Området har en viss betydelse för insekter, fåglar, fjärilar och mindre djur (som kunnat ta sig igenom stängslet som omger området).

Som kompensation föreslår stadsbyggnads- och exploateringskontoret att den engelska parken, med sina höga kulturhistoriska värden såväl som natur- och rekreationsvärden, rustas upp så att dess värden tas till vara och förstärks. Parken kan göras mer tillgänglig för besökare. Inom det stora parkområdet finns också utrymme för olika aktiviteter och verksamheter med inriktning på lek och rekreation för både barn, ungdomar och äldre.

Längs Lövstavägen och längs de nya gatorna inom området, kommer gatu- och alléträd att planteras. Utöver dessa kommer ytterligare träd och annan växtlighet att planteras på planerad parkmark och kvartersmark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Målsättningen för planområdet är att inte öka flödet jämfört med idag.

El/Tele/Fjärrvärme

Två nya elnätstationer planeras på parkmark utmed Riddersviksvägens förlängning. Planområdet kommer att anslutas till de befintliga teleledningar och fjärrvärmenätet i området.

Sopsug

Den nya bebyggelsen kan slutas till sopsugssystem. Kvartersmark för en sopsugsterminal finns i planområdets norra del.

Höjdsättning

Marken inom området kommer att höjas enligt höjdsättning på plankartan. Den föreslagna höjdsättningen av allmän mark är preliminär och mindre avvikelser kan förekomma under genomförande. Plushöjder föreskrivna på plankartan gäller endast i angivna punkter.

Utbyggnad

Lövstavägen behöver flyttas och allmänna gator i området behöver delvis byggas ut innan byggande av bostäder och förskola kan påbörjas. Mot bakgrund av detta bedöms en första byggstart till tidigast år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter att planen vunnit laga kraft.